ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru*: " Ridicare restrictie de construire (S= 35.592 mp.) si schimbare destinatie teren din zona amenajata agreement sport, turism, odihna si spatii verzi in zona unitati si complexe turistice, subzone dotari sportive, subzone spatii verzi amenajate si zona cai de comunicatii (S $_{ST}$ = 40.860mp) cu amplasamentul in oras Busteni, str. Cumpatu (NC 27110, str.Poligonului (NC 27109, NC 27008, T.14, P.141. Beneficiar: Munteanu Alexandru Iulian; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.T.L. – Arh.Lidia T.Ene, Campina, str.Dealului nr.38.*

Consiliul Local al orasului Busteni, intrunit in sedinta ordinara;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare al Primarului oras Busteni, nr.7081/.1805.2022;

Raportul de specialitate nr.7082/_18.05.2022 intocmit de Serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Tinand seama de AVIZUL Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din cadrul Primăriei Oraşului Bușteni;

Vazand prevederile art.12 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul MDRT nr.2701/2010, precum si Raportul ptivind informare si consultare a publicului cu privire la Planului Urbanistic Zonal pentru*: "" Ridicare restrictie de construire (S= 35.592 mp.) si schimbare destinatie teren din zona amenajata agreement sport, turism, odihna si spatii verzi in zona unitati si complexe turistice, subzone dotari sportive, subzone spatii verzi amenajate si zona cai de comunicatii (S $_{ST}$ = 40.860mp) cu amplasamentul in oras Busteni, str. Cumpatu (NC 27110, str.Poligonului (NC 27109, NC 27008, T.14, P.141. Beneficiar: Munteanu Alexandru Iulian; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.T.L. – Arh.Lidia T.Ene, Campina, str.Dealului nr.38.*

Avizele de specialiate ale: **Comisei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In conformitate cu prevederile art.32 alin.(1) lit.c), art.56 alin.(6) si art.58, Anexa nr.1, cap.B, pct.12^4 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si ale art.18 din Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016.

In temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e) si ale art.196 alin.(1) lit.a din O.G. 57/2019 privind Codul Adm inistrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;.

H O T A R A S T E:

Art.1.- Aproba Planul Urbanistic Zonal pentru*: " Ridicare restrictie de construire (S= 35.592 mp.) si schimbare destinatie teren din zona amenajata agreement sport, turism, odihna si spatii verzi in zona unitati si complexe turistice, subzone dotari sportive, subzone spatii verzi amenajate si zona cai de comunicatii (S $_{ST}$ = 40.860) cu amplasamentul in oras Busteni, str. Cumpatu (NC 27110, str.Poligonului (NC 27109, NC 27008, T.14, P.141. Beneficiar: Munteanu Alexandru Iulian; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.T.L. – Arh.Lidia T.Ene, Campina, str.Dealului nr.38,* conform documentatiei prezentate.

Art.2.- Planul Urbanistic Zonal pentru*: " Ridicare restrictie de construire (S= 35.592 mp.) si schimbare destinatie teren din zona amenajata agreement sport, turism, odihna si spatii verzi in zona unitati si complexe turistice, subzone dotari sportive, subzone spatii verzi amenajate si zona cai de comunicatii (S $_{ST}$ = 40.860) cu amplasamentul in oras Busteni, str. Cumpatu (NC 27110, str.Poligonului (NC 27109, NC 27008, T.14, P.141. Beneficiar: Munteanu Alexandru Iulian; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.T.L. – Arh.Lidia T.Ene, Campina, str.Dealului nr.38* este *valabil pentru o perioada de 1 an* si se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate a autorizatiei de construire, pana la finalizarea acestora. ***La elaborarea noului Plan Urbanistic General al orasului Busteni se va tine cont de prevederile acestui P.U.Z.***

Art.3.- Prezenta hotarare poate fi atacata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul Orasului Busteni prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei oras Busteni, iar Comp.Administratiei publice locale o va difuza:

- Primarului oras Busteni;
- Institutiei Prefectului Jud.Prahova;
- Serv.Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Si o va publica pe site-ul oficial al institutiei.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Haiduc Gheorghe

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Negutescu Liliana

Busteni, 30.05.2022
Nr.68

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

BIA LIDIA ENE
-arh.LIDIA ENE

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=39592mp) SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA AMENAJATA AGREMENT, SPORT, TURISM, ODIHNA SI SPATII VERZI IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE, SUBZONA DOTAR SPORTIVE, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA CAI DE COMUNICATII(Sst=40860mp)**
- Amplasament : oras Busteni , str.Cumpatu(NC27110), str.Poligonului (NC27109), NC27008, T14, P141
- Beneficiar : **MUNTEANU ALEXANDRU IULIAN**
- Proiectant general : **ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L.**
- Proiectant de specialitate : **BIA LIDIA ENE**
- Nr. proiect / data elaborării : **20/03/2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie are ca obiect analiza posibilităţilor de RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=39592mp) SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA AMENAJATA AGREMENT, SPORT, TURISM, ODIHNA SI SPATII VERZI IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE, SUBZONA DOTARI SPORTIVE, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA CAI DE COMUNICATII(Sst40860mp) pentru amplasare terenuri sport , complex turistic, compus din hotel, salon evenimente si case de vacanta, spatii de parcare aferente, locuri de joaca si spatii verzi amenajate si amenajare accese

Terenul studiat în suprafaţă de **40860 mp** – apartine partial :
Orasului Busteni-str.Cumpatu-NC27110 (1022mp)-domeniu public
Orasului Busteni-str.Poligonului-NC27109 (247mp)-domeniu public
MUNTEANU ALEXANDRU IULIAN –NC27008- (39292mp) conform CVC autentificat cu nr.1678/ 04.06.2020 la NP Grigore Cristian

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii deja elaborate

- **PUG şi RLU** oras Busteni

• Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în **intravilan cu urmatoarea zonare functionala in cadrul UTR 14** :
-zona paduri amenajate
--zona amenajata agrement, sport, turism, odihna si spatii verzi
-zona cai de comunicatii
-Intreg terenul beneficiarului are restrictie de construire pana la intocmire PUZ.
Imobilul se afla in afara zonelor protejate si de protectie de orice fel

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUZ

CONFORM STUDIULUI geotehnic realizat terenul este bun de fundare incadrandu-se in categoria geotehnica 1 risc geotehnic redus

Studiul de fundamentare a circulatiei a propus realizarea a 2 accese , unul din str.Poligonului si unul din str.Cumpatu. Trecerea peste cursul de apa se va face prin incasetarea acestuia.

Studiul peisagistic prezinta o mobilare orientativa si face recomandari cu privire la speciile vegetative compatibile cu zona de amplasare

CAPITOLUL 3 – SITUAŢIA EXISTENTĂ

• Accesibilitatea la căile de comunicaţii.
Imobilul are acces auto amenajat din str.Cumpatu –neasfaltata si neamenajat din str.Poligonului deasemeni neasfaltat

• Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi.
Terenul este liber de constructii

• Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatate sunt constructii ce deservesc locuirii si turismului cu regim maxim de inaltime P+2+M

- Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in zona au regim de inaltime predominat P+1 si pe alocuri P+2+M

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilităţi de racordare la reţelele existente în zonă, prin racordarea directă: energie electrică-LEA 0.4kV, LES 0.4kV si IEA 110kV , apa-retele stradale cu Dn80mm-str.Poligonului si Dn63mm-str.Cumpatu , gaze naturale conducte OL 2" pe str.Cumpatu si LE pe str.Poligonului si la canalizare Dn 315mm pe ambele strazi, aceasta din urma nefiind inca data in functiune

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin PUZ

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este :

RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=39592mp)
-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA AMENAJATA AGREMENT, SPORT, TURISM, ODIHNA SI SPATII VERZI IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE, SUBZONA DOTARI SPORTIVE, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA CAI DE COMUNICATII(Sst=40860mp)

Terenul va apartine unui nou UTR 14A cu urmatoarea zonare functionala:
-Zona unitati si complexe turistice –ISt-cu indicatori urbanistici maximali:
POT=35%
CUT=1.25
Rh max=P+2+M
H max=19m, H max cornisa=17m
-retrageri-pe limita celorlalte zone functionale din incinta

-Subzona dotari sportive-SPs cu indicatori urbanistici maximali:
POT=30%
CUT=0.4
Rh max=P+1
H max=12m
-retrageri de la aliniament-5m, retrageri laterale 5m, retragere posterioara 7m , conform plansei de Reglementari Urbanistice. Edificabilul a fost retras de asa natura astfel incat sa asigure o retragere de minim 15m fata de locuintele invecinate

-subzona spatii verzi amenajate-SPsv

-zona cai de comunicatii

Edificabilul se propune la limita zonei de spatii verzi amenajate -10m de la limita de proprietate in zona nord, 12.5m in zona de est si la 5m in zona de sud
Regimul de aliniere va fi la 5m fata de str.Cumpatu si fata de giratia de intoarcere propusa

- Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Strada Cumpatu se propune amenajata la minim 9m intre aliniamente cu 6m parte carosabila si 2x1,5m trotuare pe primul tronson , in al 2-le putand fi realizate si parcari in lungul strazii de 2.5m

str.Poligonului se propune a se amenaja la 9.8m intre aliniamente cu 6m parte carosabila si 2x1.5m trotuare, spati verzi 2x0.4m .Capatul acestei strazi se va amenaja cu o platforma de intoarcere pe terenul beneficiarului-tip giratie, cu raza inelului central de 6m

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
ZONA FUNCTIONALA	S(mp)	%	S(mp)	%
Zona amenajata agrement sport, turism, odihna si spatii verzi	38667	94.6	---	---
Zona institutii si servicii-IS	---	---	24963	61.1
Zona dotari sportive-SPs	---	---	8710	21.3
Zona spatii verzi amenajate-SPsv	925	2.3	5021	12.3
Zona cai de comunicatii-Ccr	1268	3.1	2166	5.3
TOTAL	40860	100	40860	100

- Asigurarea utilităţilor

- alimentarea cu energie electrică: din reteaua consolidata situata pe str.Cumpatu se va realiza racord cu LES 0.4kV si instalatie de utilizare.Consumul de energie va fi redus prin utilizarea de sisteme fotovoltaice pe acoperisurile constructiilor
- alimentarea cu apa – pentru garantia unui debit acceptabil pentru investitie se va realiza racord atat in PEHD 63mm cat si in PEHD 80mm
- canalizarea apelor menajere : racord la reteaua localitatii (Dn315mm)– str.Cumpatu
- alimentarea cu gaze naturale-extindere reatea PE de pe str.Poligonului
- încălzirea spaţiilor şi prepararea apei calde menajere : centrală termică combustibil gazos si panouri solare

- canalizarea apelor pluviale-apele pluviale de pe platformele rutiere vor fi colectate, trecute prin separator de hidrocarburi si stocate in bazin de retentie pentru udarea spatiilor verzi
- colectarea deşeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea şi transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

• Circulatia terenurilor-Pentru modernizarea str.Poligonului prin realizarea unei platforme de intoarcere se propune trecerea in domeniul public al localitatii a 898mp din proprietatea d-lui Munteanu Alexandru si a 23mp din domeniul privat al orasului pentru realizarea razei de racord

Costuri

Costurile necesare realizarii complexului turistic si de agrement precum si cel aferent asigurarii echiparii edilitare se va ridica la ~3 milioane euro si va fi suporttat in integralitate de beneficiar sau din fonduri europene

Trafic

Traficul adus de viitoarea unitate turistica va fi de 10-20 masini/zi turisti in timpul saptamanii si maxim 30 masini in weekend precum si de 5-10 masini personal+aprovizionare/zi

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea PUZ în CTATU Busteni
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Busteni
- Demararea investitiilor dorite

Întocmit,
arh. Lidia Ene

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 14A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=39592mp) SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA AMENAJATA AGREMENT, SPORT, TURISM, ODIHNA SI SPATII VERZI IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE, SUBZONA DOTARI SPORTIVE, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA CAI DE COMUNICATII(Sst=40860mp)**

R.L.U. explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor şi acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 şi Legii 350/2001 - Legea Urbanismului si a normelor de aplicare.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul şi R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000

- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010)

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: SUBZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE, SUBZONA

DOTARI SPORTIVE , SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE si zona cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 14A:
- ISt-ZONA INSTITUTII SI SERVICII-Subzona unitati si complexe turistice
-Sps-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, SUBZONA DOTARI SPORTIVE
-SPsv- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- CCr -CAI DE COMUNICATII

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
- Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – complex turistic

2.1.2. Zona studiată se află in afara oricaror zone protejate sau de protectie

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Toate lucrarile propuse se vor realiza in baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:

- ISt-ZONA INSTITUTII SI SERVICII-Subzona unitati si complexe turistice

-Sps-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, SUBZONA DOTARI SPORTIVE

-SPsv- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE

- CCr -CAI DE COMUNICATII

U.T.R. 14A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

4.1. ISt - ZONA INSTITUTII SI SERVICII-Subzona unitati si complexe turistice

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Unitati si complexe turistice

a.2. Funcţiunile complementare admise

- alimentatie publica
-dotari pentru agrement si sport
-Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-unitati si complexe turistice cu facilitati de alimentatie publica, agrement si sport

- sunt permise amenajări ale terenului, de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie.

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- spatii comerciale doar pentru clientii unitatii
- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii spatiilor de parcare doar in incinta
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente hotelului

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor

- pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

-Piscinele descoperite şi acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est

-Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, la limita giratiei propuse la str.Poligonului si pe limita de propriaetate la minim 4m din ax la str.Cumpatu

c.1.2.1 Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la str.Poligonuli si str.Cumpatu va fi de minim 5m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile fata de limitele lateriale si posterioara ale parcelei vor respecta plansa de Reglementari Urbanistice, pe limita zonei functionale

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot minim ½ din inaltimea celei mai mari dar nu mai putin de 3,5m.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Se vor asigura obligatoriu 2 accese atat din str.Cumpatu cat si din str.Poligonului

c.2.2. Accese pietonale -

- accesul pietonal se va asigura din trotuarul domeniului prublic.Latimea minima a zonei pietonale va fi de 1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este obligatorie refacerea bransamentelor la apa din domeniul public inaintea demararii investitiei

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reteaua de canalizare a localitatii, fara asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Orice eventuala dezmembrare a lotului studiat se poate face daor cu asigurarea unei suprafete minime a lotului de 1000mp , lotul rezultat trebuind sa aiba minim 20m deschidere la un drum de servitute care sa permita ambele relatii

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim admis este P+2+M (Hmax=19m)

Hmax cornisa=17m. Avand in vedere ca terenul este situat in panta constructia poate avea suplimenta demisol, subsol cu conditia pastrarii inaltimilor reglementate de la cota 0 a constructiei si incadrarii in indicatorii urbanistici reglementati

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura acesteia.

- In vederea asigurarii specificului arhitectural zonal atat ca volumetrie cat si ca finisaje exterioare noile constructii vor avea in general urmatoarele caracteristici :
- acoperisul se va face obligatoriu cu sarpanta
-invelitoarea va fi din tigla metalica sau invelitori bituminoase tip tigla de culori maro, grena, gri, verde inchis
- -soclurile vor fi placate cu piatra sau vor fi tencuite cu similipiatra, exceptie facand constructiile din lemn aparent
-constructiile vor avea terase (acoperite, descoperite)
-se vor folosi elemente decorative precum :placaje lemn, balustrade lemn, obloane, jardiniere
-raportul plin-gol va fi caracteristic zonei;forma golurilor va fi dreptunghiulara
-sunt interzise constructiile cu isopanel, placarea fatadelor cu gresie, culorile stridente ca finisaj exterior;se interzice folosirea tablei ca imprejmuire (tambre metalice)

- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb , maro(fatade)

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =35% şi C.U.T.max = 1,25.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Se vor asigura spatii de parcare pentru toate spatiile de cazare puse la dispozitia turistilor.

Numarul locurilor totale de parcare trebuie sa fie egal cu numarul spatiilor de cazare

- La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor din sfera turismului, acest procent va fi de minim 25%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate de gard viu sau opace la drumurile publice cu Hmax=2.4m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,4 m .

4.2.-Ccr- CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere
- panouri publicitare

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, pietonale , echipamente si dotari tehnico-edilitare , regularizare curs apa

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele propuse in PUZ:

- **str.Poligonului**, se va amenaja cu urmatorul profil transversal :

- 6,00 m parte carosabila
- 2 x 1 m trotuare
- 2x0.4m spatii verzi

Ampriza necesara fiind de 9.8 m

- Platforma de intoarcere tip giratie la capat cu raza minima de 6m

- Str.Cumpatu se va amenaja cu urmatorul profil transversal :

- 6,00 m parte carosabila
- 2x1,50 m trotuare
- In zonele unde distanta intre aliniamente este mai generoase se vor amenaja locuri de parcare cu latime de 2.5m exclusiv pentru ceilalti riverani

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate de gard viu sau opace la drumurile publice cu Hmax=2.4m

4.3. —SP-ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT

SPs-subzona dotari sportive

---

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- AGREMENT, SPATII VERZI SI SPORT

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Lucrari tehnico edilitare
- -accese, circulatii carosabile si pietonale

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b1.-UTILIZĂRI ADMISE

-sala de sport indoor, terenuri de sport in aer liber

-gelaterii , terase, centre inchirieri echipamente, vestiare

- constructii din sfera agrementului, foisor, gratar, loc de joaca copii, amenajari peisagere, iluminat

- perdele de protectie, accese carosabile si pietonale catre zona ISt, spatii parcare,

b.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- toate utilizarile permise cu conditia amenajarii acceselor si a achiparii edilitare pana la receptia lucrarilor

b.3. –UTILIZĂRI INTERZISE

- Spatii de cazare

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-- Se vor lua masuri de protectie impotriva insoririi excesive-platatii de arbori si arbusti cat mai compacte, perimetral pentru evitarea efectului de discontinuitate luminoasa

c.1.2..-AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

-Aliniamentul la str.Poligonului va fi pe limita giratiei propuse iar la str.Cumpatu la minim 4m confrom profil 2-2

c.1.3..-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la drumuri minim 5m

c.1.4..-AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

-retragerea fata de imia de proprietate din nord va fi de minim 5m, iar fata de limita de proprietate din vest de minim 7, asftfel asigurandu-se o retragere de minim 15 m fata de locuinte,

-terenurile de sport in aer liber vor respecta deasemeni retragerea fata de limita de vest de 7m.

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu h/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3 m ; Pentru terenurile de sport in aer liber nu este necesara respectarea retragerilor intre ale

-plantatia de aliniament se va realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

-Este interzis accesul auto in incinte. Se pot amenaja locuri de parcare cu acces din drumul de incinta
- Este permisa amenajarea accesului catre zana ISt
c.2.2.ACCESE PIETONALE
-Zona va beneficia de alei pietonale cu latime de minim 1,0m ce vor lega obiectivele parcului de trama pietonala propusa in zona drumurilor
Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare
-se va asigura acces pietonal catre zona ISt

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică
c.3..2..-REALIZAREA DE RETELE EDILITARE
Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale si administratorii acestora.
c.3.3...-PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE
- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
c.4.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR
c.4.1.-PARCELAREA
-Nu este permisa divizarea lotului aferent zonei SPs
c.4.2.ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCŢIILOR
- Regim de înălţime va fi P+1 ;Hmax coama-12m, Hmax cornisa-10m

c.4.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- In vederea asigurarii specificului arhitectural zonal atat ca volumetrie cat si ca finisaje exterioare noile constructii vor avea in general urmatoarele caracteristici :
- acoperisul se va face obligatoriu cu sarpanta
-invelitoarea va fi din tigla metalica sau invelitori bituminoase tip tigla de culori maro, grena, gri, verde inchis
- -soclurile vor fi placate cu piatra sau vor fi tencuite cu similipiatra, exceptie facand constructiile din lemn aparent
-constructiile vor avea terase (acoperite, descoperite)
-se vor folosi elemente decorative precum :placaje lemn, balustrade lemn, obloane, jardiniere
-raportul plin-gol va fi caracteristic zonei;forma golurilor va fi dreptunghiulara
-sunt interzise constructiile cu isopanel, placarea fatadelor cu gresie, culorile stridente ca finisaj exterior;se interzice folosirea tablei ca imprejmuire (tambre metalice)
c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
POT max-30%

CUT max-0.4

-Toate amenajarile vor ocupa maxim 50% conform RGU

C5-REGULI CU PRIVIRELA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

C5.1..-SPAŢII DE PARCARE

-Accesul auto in incinta este interzis. Se vor amenaja obligatoriu locuri de parcare cu respectarea prevederilor HGR 525/1996, dar nu mai putin de 15 locuri de parcare din drumul de incinta,

c.5.2SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

- -minim 30% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

c.5.3..-ÎMPREJMUIRI

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate de gard viu sau opace la drumurile publice cu Hmax=2.4m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,4 m .

4.3. —SP-ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT

SPsv-Subzona-Spatii verzi amenajate

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Spatii verzi

a.2. Funcţiunile complementare admise

- agrement
- Circulaţie pietonala
- echipare edilitară mai putin constructii edilitare

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- culturi pomicole si decorative in aer liber

-retele tehnico-edilitare

-accese auto si pietonale

-constructii de recreere (banci)

-iluminat

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- orice cultura pomicola cu respectarea distantelor de amplasare conform Codului Civil

b.3. Utilizari interzise :

Orice alta constructie sa amenajare decat cele permise

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale
-
c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice
-Aliniamentul se va realize la minim 4m din axul str.Cumpatu
c.1.2.1 Amplasarea faţă de aliniament
Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou creat va fi de minim 5m pentru orice amplasare
c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
- Nu este cazul
c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
c.2.1. Accese carosabile
- Se va permite circulatia carosabila spr ecelelelate zone functionale
c.2.2. Accese pietonale –
- Se vor amenaja alei sau poteci cu latime de minim 1m
c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ
c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Reţeaua de alimentare cu energie electrică este proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel si indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR
c.4.1. Parcelarea
- Nu este permisa divizarea zonei functionale
c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
-
c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-Nu e cazul. Mobilierul urban se va armoniza cu fondul construit propus si cu relieful zonei
c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi –
-
c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
Nu se vor asigura parcaje pe aceasta zona
c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6; acest procent va fi de minim 90% din suprafata aferenta zonei functionale, Se va realize obligatoriu o perdea vegetala de protectie fata de zona de locuinte cu arbori de inaltime medie si inalta amplasati cu respectarea Codului Civil si la minim 5m fata de aliniamentul drumului
c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate de gard viu sau opace la drumurile publice cu Hmax=2.4m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,4 m.

Proiectat,
arh. Lidia Ene

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Lidia T.
ENE
arhitect
DEF6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA